



## 泰安一小区自主管理四年，给住户办了好多实事 买个车位才2630元，物业费五毛

物业、业主和业委会三者之间的矛盾纠纷是业主们永不休止的话题。业主嫌物业这个大管家没做好，小区差强人意。物业又觉得自个成本核算已经非常苛刻了，总得要赚点钱。业委会夹在当中也十分为难，两头不讨好。泰安灵芝花园西区自2014年成立小区自治办公室取代原来的物业，经历了近4年的摸索、探究，几位社区热心人成功将灵芝花园打造成其乐融融的大家庭。

文/图 记者 张泽文  
见习记者 王坤

### 先期物业凌晨撤出 热心居民自治开展工作

灵芝花园西区自2005年至2014年，因原小区物业管理达不到业主要求，最终在业主委员会协调之下，物业与居民达成一致，退出该小区。灵芝花园业主委员会首届主任王相国当时为避免小区陷入混乱的境地，让小区居民展开无记名投票，在聘请新物业公司、小区实行自治、依旧聘用原有物业、其他管理方式四个选项中展开投票，最终居民高票选择小区实行自治，成立小区自治办公室。

“还记得是2014年2月17日，由于当时原有物业是凌晨12点撤出，当时我们就围绕小区安保如何解决，小区垃圾如何处理，进行了紧锣密鼓的部署。撤出当夜，我们就全面开始接手工作了。”王相国回忆说。王相国今年53岁，家住11号楼，山东科技大学教授，热心肠是居民对他的评价。在灵芝花园居民的一致推举之下，王相国当选了首届业主自治委员会主任。

“其实也多亏了咱们小区的这心热人，还有现在负责自治办公室的贲广洲、张焕琪、展召存等这些老大哥。不仅是当时为了把自己手头的事情做好，也凝聚了全社区居民的智慧。在此之前，泰城还从来没有过小区实行自治。”王相国口中的贲广洲、张焕琪、展召存三位老大爷在退休之前有的是厂长、有的是经理、有的是工程师，今年他们三人分别67岁、68岁和65岁，之所以要服务小区居民，他们的想法很简单。“我们就想居民住着舒服点，能每天回家有个好环境、好心情，都是老党员我们不图名、不图利，就想为居民办点实在事。”张焕



居民车辆驶出小区。

琪说。

“看他们几个老大爷也很不容易，这个年纪了整天为我们社区忙前忙后。刚开始的两年里，他们都没有钱，都是义务给社区居民服务。我们很支持他们工作。都是邻居，有事大家也是商量着来。”家住2号楼的石大爷说。临近晌午，看孩子的几位居民聚集在小区南侧的太阳地里，相互聊家常。小区四年间保证绿化的前提之下每户保证一个车位，启动了维修基金将楼层进行了防水维修，目前正在增加小区监控摄像头，并开始着手在楼道里增设通话门禁。

### 一个车位都在10多万 这个小区车位只卖2630元

据了解，灵芝花园西区始建于2005年，随着社区机动车数量不断增加，建楼时设计的停车位早已捉襟见肘，小区里时常出现业主为出行难、停车难的情况。解决“出行难、停车难”成为业主服务自治办成立后的“头等大事”。

“以前小区门口、楼道口、路上停着全是车，出趟门就跟西天取经似的，现在各家各户都有自己的车位，楼前车辆摆的整整齐齐，路上也宽敞多了。”住在小区9号楼的业主李先生激动地说，“以前就怕自己停在路上的车刮了、碰了，

夜里也睡不踏实，现在这颗悬着的心终于放下了。”

王相国向记者介绍，灵芝花园西区建筑设计15栋，共606户，目前已经划定车位629个。“刚开始要建车位时，有车的业主和感到出行困难的业主大都支持建设车位，担心破坏植被的业主就是不支持。”

为了更好的征求业主意见，前后三次召开联席会议，挨家挨户做工作，征得每一位业主同意。最终将修建车位方案确定下来，车位铺设草坪砖；将路牙抬高，以便保护绿植；将多余的树木种在两个车位之间；小区道路上的停车位，只能停放在一边；为每位业主办理车位证，车位可以随房子一起出售。就收费标准，业主们也达成一致，建设费用由每户业主平摊。

原来持反对意见的业主，家住11号楼的业主张先生说，“我原先不赞成毁了绿地建车位，如今发现草坪砖的铺设不仅能维护绿化，还能改善居民的生活环境，畅通了原本堵塞道路。”

当时车位建设是灵芝花园开发商先行垫资建设的，后我们所有业主按照成本价每户分摊2630元，现任自治办主任贲广洲介绍。“别的小区车位动辄5、6万，多的10多万。我们才交了两千来块钱就把车位落实了，这件事办的让人打心眼里高兴。”小区居民梁先生说。

### 业主支持信心满满 在实践中完善自治

“俺们小区自治管理近四个年头，说实在地，业主们都很热心主动，也是大家相互之间带动。有了带头人，大家都能搭把手的就搭把手。俺们小区就是很团结，彼此了解了就像庄里庄亲一样。”带着孙子在小区花园玩耍的刘大爷说。

小区每栋楼都选有一名楼长，配合业委会和自治办的工作。小区的环境打扫、安保都是小区里的居民自行承担。“现在，我们物业费是每平方5毛，这些费用一年30万左右，基本用于自治办雇佣工人的开支。每年我们都会将花销项目进行公示，毕竟自治办不同于物业公司，不是以盈利为目的。”贲广洲说。

“我们小区目前的管理不能与专业物业公司相比，毕竟不是专业的，我在这里住了10多年了，能通过自治的方式把小区管理成这样还是很不错的，物业费比其他小区低一半还多。”宋先生从小区落成就在这居住了，谈到自家小区很知足。

作为小区自治的先行者王相国介绍，当初被大伙推选，我在窗台看到楼下前来的邻居时，我就下定决心要把这件事办成，办好。我们没有什么样板，也没有什么模式，靠地就是大家的智慧，群策群力。在这四年里，也不是一帆风顺，每一件事都是一趟又一趟的跑部门，挨家挨户地做工作，在实践中渐渐摸索出一套自治体系。目前而言，我们不论资金还是人员依旧不足，管理方式上还有待提高。我们将继续走下去，将灵芝花园打造成样板社区。



展昭存展示车位证上600余户居民手印。

# 泰通金融

## 小额贷 泰通快

☎ 7777777